



Geschäftsbericht 2021

Siedlungsgenossenschaft
Arbeiterheim e. G.

Josefstraße 7 · 58455 Witten
Tel. 02302 91 25 30 · Fax 02302 91 25 32
anfrage@saw.nrw · www.saw.nrw



Geschäftsbericht 2021



Der vorliegende Geschäftsbericht informiert über den Jahresabschluss 2021 sowie die laufende wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e. G.

Witten, im August 2022

Geschäftsführung
Johannes Wilgenbus

nebenamtl. Vorstand
Barbara Studinski

nebenamtl. Vorstand
Barbara Kinkel

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	7
Organe der Genossenschaft	8
Vorstand	8
Aufsichtsrat	9
Mitgliederversammlung	10
Bericht des Vorstandes	11
Abschlussbericht VdW 2020	11
Mitgliederbewegung	12
Lage des Wohnungsmarktes	13
Finanzlage	13
Entwicklung des Bestandes	13
Wirtschaftliche Entwicklung und Risiken	14
Aussichten und " Danke Schön "	15
Vorschlag zur Gewinnverwendung	16
Bericht des Aufsichtsrates	17
Totengedenken	18
Anhang A	19
A. Allgemeine Angaben	21
B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	24
D. Gewinn- und Verlustrechnung	27
E. Sonstige Angaben	28
Anhang B	29
Bilanz zum 31.12.2021	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Entwicklung der Bilanzsumme	33

Rechtliche Grundlagen

Gründung	02. Juli 1949
Eintragung in das Genossenschaftsregister	Amtsgericht Bochum Nr. 239
Prüfungsverband	Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den VdW Rheinland-Westfalen, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.
Satzung	Neufassung der Satzung – gültig ab 01.09.2018 –
Geschäftsanteile	Der Geschäftsanteil beträgt 450,00 €. Jedes Mitglied hat 2 Pflichtanteile zu übernehmen. Es ist eine Aufnahmegebühr zu zahlen.
Mitgliedschaften	Westdeutscher Verband der Wohnungsunternehmen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf ARGE der Wohnungsunternehmen des EN-Kreises ARGE der Wittener Wohnungsunternehmen Förderverein des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Bochum Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

	Tag der ersten Bestellung	Amtszeit	Bestellt bis
Johannes Wilgenbus (GF) Kfm. Angestellter	08.04.2013	2	07.04.2023
Barbara Studinski Kfm. Angestellter	31.05.2017	2	30.05.2027
Barbara Kinkel Kfm. Angestellte	01.01.2020	1	31.12.2024

Gemäß § 21 Abs. 4 der Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat für die Dauer von max. 5 Jahren bestellt.

Herr Johannes Wilgenbus (GF) ist hauptamtliches Vorstandsmitglied, Frau Barbara Studinski und Frau Barbara Kinkel sind als nebenamtliche Vorstände bestellt. Die Bestellungen sind im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Vorstand führt die Geschäfte unter Beachtung des genossenschaftlichen Grundauftrages.

Dabei hat er

- den Mitgliedern gegenüber den Gleichbehandlungsgrundsatz im Rahmen des Möglichen zu wahren,
- die erwirtschafteten Leistungen den Mitgliedern unter Beachtung wirtschaftlicher Vernunft zur Verfügung zu stellen,
- die wirtschaftliche Basis des Unternehmens zu erhalten und zu festigen und damit die Erfüllung des Förderauftrages dauerhaft zu sichern.

Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden.

Sitzungen

Vorstand und Aufsichtsrat hielten im Geschäftsjahr 2021 **zwei** gemeinsame Sitzungen ab. Der Aufsichtsrat hielt **eine** Sitzung ab. Darüber hinaus haben sich Aufsichtsrat und Vorstand regelmäßig und ausführlich (mind. 6 Mal) über wichtige Themen und Ereignisse ausgetauscht. Der Prüfungsausschuss nahm **zwei** angemeldete und **eine** unangemeldete Kassenprüfung vor.

Aufsichtsrat

Nach der Satzung der Genossenschaft gehört es zu den Aufgaben des Aufsichtsrates, den Vorstand in seiner Geschäftstätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

Der Aufsichtsrat wird von nachgenannten Mitgliedern gebildet:

	lfd. Amtszeit	im AR seit	
Klaus-Peter Neumann Vorsitzender	2018 – 2024	2015	Bauausschuss
Angelika Kordel stv. Vorsitzende	2019 – 2022	2010	Bauausschuss
Ulrike Kahla	2017 – 2023	2011	Prüfungsausschuss
Jörg Dobrunz (bis 11.11.22)	2018 – 2021	2021	Bauausschuss
Andrea Dombrowski (ab 11.11.22)	2021 – 2024	2021	Prüfungsausschuss
Bibiana Troost	2019 – 2022	2016	Prüfungsausschuss
Hans-Georg Hoffmeister	2017 – 2023	2017	Prüfungsausschuss

Nach dreijähriger Amtszeit können sich Aufsichtsratsmitglieder durch Wiederwahl erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wählen lassen. Nach § 24 Abs. 4 der Satzung ist eine Wiederwahl möglich.

Frau Bibiana Troost und Herr Jörg Dobrunz stehen jedoch nicht für eine weitere Wiederwahl zur Verfügung.

Mitgliederversammlung

Trotz der Corona Pandemie erfolgte eine ordentliche Mitgliederversammlung im zweiten Halbjahr 2022. Durch das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19 Pandemie war dies möglich.

Bericht des Vorstandes

Abschlussbericht Prüfung 2020

VdW Rheinland Westfalen

RW-91765-0101-2020

- 12 -

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einer kritischen Würdigung unterzogen.

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner 266 Wohnungen, jeweils 2 Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie 130 Garagen und Einstellplätze.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

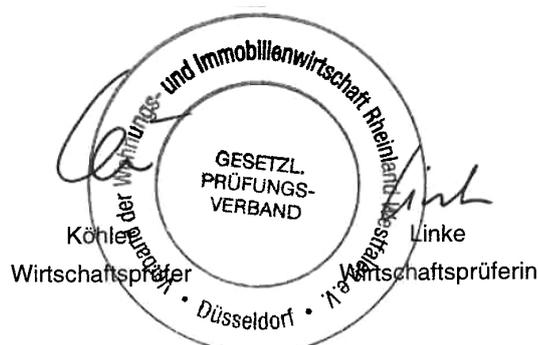
Im Rahmen der kritischen Würdigung haben wir keine Mängel bzw. Unplausibilitäten im Jahresabschluss sowie in der Buchführung festgestellt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist insgesamt geordnet; die Finanzlage weist am Bilanzstichtag einen Liquiditätsfehlbetrag von T€ 215 (Vorjahr: T€ 285) aus. Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften liegende Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit von rd. € 883,00 (Vorjahr: rd. € 863,00).

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 26. November 2021

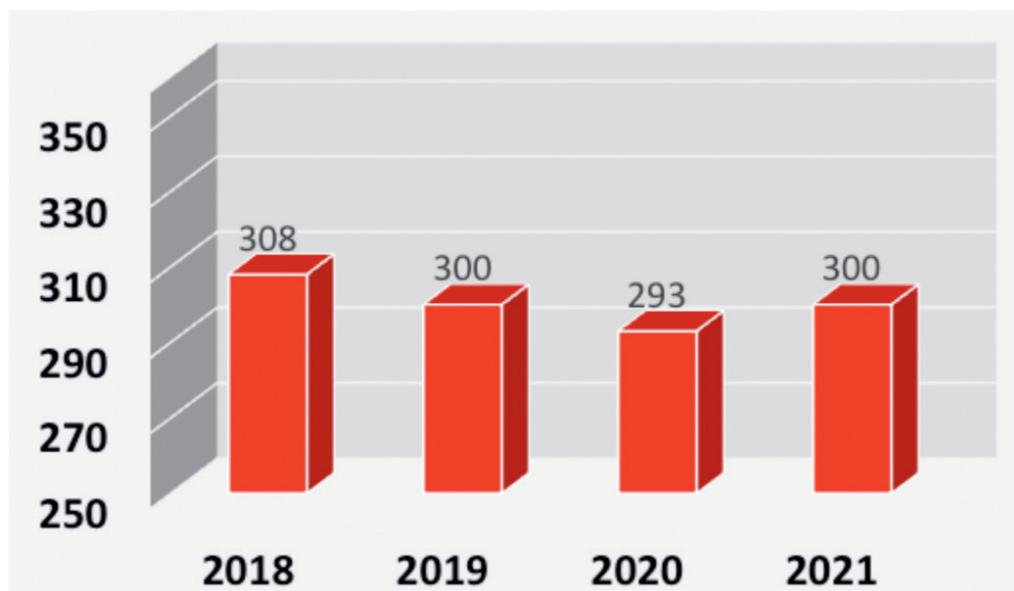
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2021	293	608
Zugang	16	32
Abgang	-9	-18
Stand 31.12.2021	300	622

Mitgliederentwicklung von 2018 bis 2021



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Gegensatz zum Vorjahr um **9.465,89 €** erhöht.

Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschusspflicht zu leisten.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres **3.320,12 €** (Vorjahr **6.486,01 €**).

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Organmitgliedern.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V. · Goltsteinstraße 29 · 40211 Düsseldorf

Lage des Wohnungsmarktes

Veränderungen zu den Erhebungen und Prognosen des Vorjahres sind nicht nennenswert feststellbar.

Der Wohnungsmarkt in Witten ist auch durch den Ukrainekrieg angespannt. Die Prognosen für Witten im Verhältnis zu den umliegenden Städten sind normal.

Durch Mitarbeit im Verband und auf kommunaler Ebene, versucht der Vorstand diesem Trend entgegenzuwirken. Diese „Arge“ (Arbeitsgemeinschaft) trifft sich auf Kommunal- und Kreisebene.

Zurzeit wird dort z.B. die Mobilitätsveränderung (Stichwort E-Mobilität) diskutiert und die daraus resultierenden notwendigen Veränderungen und Investitionen in den Genossenschaften.

Finanzlage

Nach der Bilanz zum 31.12.2021 ergibt sich eine bilanzmäßige Stichtags Liquidität von 2,4 T€ (Vorjahr 14,30 T€).

Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2021 nachgekommen.

Entwicklung des Bestandes

Vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung, sowie des regionalen Wohnungsmarktes, spiegelt sich im Geschäftsverlauf die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich positive Entwicklung der Genossenschaft wieder. Deshalb wurden mehr Wohnungen saniert. Alle sanierten Wohnungen können umgehend vermietet werden.

Auch im kommenden Jahr steht die moderate Modernisierung unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit im Mittelpunkt.

Die Vermietungserlöse wurden leicht gesteigert. Zur Zeit haben wir eine gute Nachfrage, aber aufgrund der Materialengpässe dauern notwendige Sanierungsarbeiten um ein vielfaches länger. Außerdem zeigt die Kurve der Preisentwicklung im Moment steil nach oben. Trotzdem konnten alle sanierten Wohnung sofort wieder vermietet werden.

Darüber hinaus hat die der Entscheidung der Mitglieder, die gedachte Dividendenausschüttung in Fenstersicherungen einzusetzen weiteren Wohnungen einen höheren Sicherheitsstandard beschert.

Das Kabelnetz wird bis 2024 in der derzeitigen Art bestehen bleiben, alle weiteren Entwicklungen werden zur Zeit erörtert.

Der Umbau Josefstr. 2/4 ist vom zuständigen Architekten soweit vorbereitet, dass der Bauantrag bei der Stadt Witten gestellt wurde.

In weiteren Häusern müssen die Grundleitungen (aus dem Jahr 1927) sehr aufwendig erneuert werden. In der Leostr. 3 wurden diese Arbeiten bereist durchgeführt.

Auch ein wichtiges Thema im Vorstand ist die Erreichung der Klimaziele. In einem ersten Schritt hat sich der Vorstand entschieden, ab 2023 neben Öko-Strom auch Öko-Gas zu beziehen.

Alle weitergeführten und neuen Aktivitäten führen in ihrer Bündelung letztendlich zur Erfüllung des Zieles, unsere Genossenschaft ihrem satzungsgemäßen Auftrag entsprechend in die Lage zu versetzen, für heutige und künftige Generationen soziales, angenehmes Wohnen zu angemessenen Preisen in einer kleinen feinen Siedlung bieten zu können.

Wirtschaftliche Entwicklung und Risiken

Da mit einer grundlegenden Änderung der Situation auf dem Wohnungsmarkt kurz- und mittelfristig nicht zu rechnen ist, sind weiterhin intensive Bemühungen zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes notwendig.

Es wird eine der vordringlichen Aufgaben sein, den Standard des Wohnungsbestandes den Anforderungen des heutigen Marktes anzupassen, nicht zuletzt, um Leerstände und die damit verbundenen Mietausfälle zu vermeiden bzw. gering zu halten.

Unsere Geschäftspolitik ist auf eine dauerhafte Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes ausgelegt.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Alle Zinsänderungsrisiken sind in den letzten Jahren abgebaut worden.

Bei unvorhergesehenen größeren Sanierungsmaßnahmen stehen freie Grundschulden zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Jahresverlauf jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2021 gesichert.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2020 sind nicht eingetreten.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt.

Als Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen; dies insbesondere vor dem Hintergrund weiter enorm steigender öffentlicher Abgaben und Energiekosten und somit rasant steigender Nebenkosten. Dank einer gemeinsamen Verhandlung von mehreren Wohnungsgesellschaften mit den Stadtwerken Witten, konnte die Energieversorgung im Bereich Gas und Wasser für weitere zwei Jahre gesichert werden. Trotzdem ist die Lage äußerst schwierig und kein Mensch kann diese weitere Kostenentwicklung abschätzen.

An dieser Stelle möchte der Vorstand noch einmal an die explodierenden Kosten aufmerksam machen. Jeder noch so kleine Handgriff, den wir selbst machen können, senkt die Betriebskosten. Hierfür gibt es genügend Beispiele.

Aussichten und „Danke schön“

Der Vorstand sieht die Zukunft der SAW, unserer kleinen feinen Genossenschaft, als gesichert an. Um diese Perspektive weiter beibehalten zu können, muss eine überlegte Ausgabenpolitik getätigt werden. Denn dadurch wird der Bestand gestärkt und die ausstehenden notwendigen Sanierungen können erfolgen.

Dazu gehört auch ein funktionierendes mitdenkendes Team. Hier ein großes Dankeschön an alle Mitarbeiter.

Leider kann das Team 65+ immer noch nicht so planen und handeln wie gewünscht. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass dieses Team demnächst seine neuen Ideen verwirklichen kann.

Auch möchten wir unseren langjährigen Geschäftspartnern und Handwerkern „Danke“ sagen, vor allem für ihre Zuverlässigkeit.

Zum Schluss: Nur durch das Engagement der Mitglieder kann erst der Genossenschaftsgedanke als Weltkulturerbe sichtbar gemacht werden.

Bleiben Sie gesund!

Ihr Vorstand

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, den Jahresfehlbetrag i.H.v. **12.552,68 €** durch eine Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen i.H.v. **15.000,00 €** auszugleichen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich daraus ergebenden Bilanzgewinn i.H.v. **2.447,32 €** den anderen Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Die Dividendenzahlung soll auch in diesem Jahr nicht erfolgen, sondern wie in den letzten Jahren weiterhin in die Fenstersicherungen der Parterrewohnungen fließen.

Der Aufsichtsrat hat von seiner Sonderkompetenz gemäß §3 Abs. 3 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie Gebrauch gemacht und den Jahresabschluss 2021 am 09.08.2022 festgestellt.

Die Auszahlung der Geschäftsanteile an die ausgeschiedenen Mitglieder erfolgte nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2021 durch den Aufsichtsrat und den Vorstand.

Witten, im August 2022

Der Vorstand



gez. Johannes Wilgenbus



gez. Barbara Studinski



gez. Barbara Kinkel

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen.

In gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurde er vom Vorstand ausführlich über wesentliche Geschäftsvorgänge hinsichtlich der Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Beschlussfassungen erfolgten nach ausführlicher Beratung.

Zu den Schwerpunkten der Tätigkeiten bei der Prüfung und Überwachung der Geschäftstätigkeit des Vorstandes gehörten vor allem:

- Der Jahresabschluss 2021 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates geprüft und wird vom Aufsichtsrat den Mitgliedern zur Annahme empfohlen.
- Der Wirtschafts-, und Finanzplan für das Jahr 2022 wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand beraten und beschlossen.
- Der Kassenprüfungsausschuss prüfte die Buchführung der Genossenschaft.

Der Jahresabschluss 2020 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Es wurde festgestellt, dass der Vorstand seinen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist.

In einer schriftlichen Aufsichtsratssitzung im Jahr 2022 wurde das Prüfergebnis dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Es ergaben sich keinerlei Einwendungen. Der Aufsichtsrat beschließt, das Prüfergebnis anzunehmen.

Für das laufende Jahr scheiden 2 Aufsichtsratsmitglieder aus. Die Wahlen werden für eine Amtszeit von 3 Jahren durchgeführt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss mit Anhang zu genehmigen.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung weiterhin, über die Verwendung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen.

Zum Abschluss bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und den Mitarbeitern/innen der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Witten, im Oktober 2022

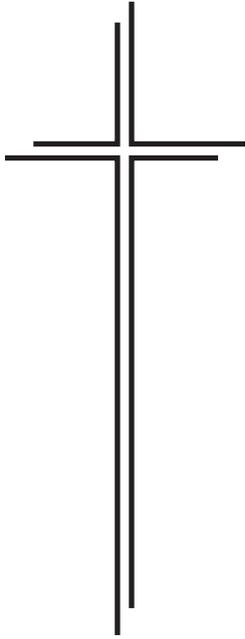
Der Aufsichtsrat der SAW



gez. Klaus-Peter Neumann

Totengedenken

Leider verstorbene Mitglieder seit der letzten Versammlung:



Wojciech Jaromin	18.09.2021
Kurt Pacyna	23.10.2021
Sania Schafeewa	27.10.2021

Anhang A

des Jahresabschlusses 31.12.2021

(Genossenschaften)

der
Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e. G.
Josefstraße 7 · 58455 Witten

Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Die Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e.G. hat ihren Sitz in Witten und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bochum unter der Reg.-Nr.: 239.

Der Jahresabschluss für das Jahr 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 erstellt. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Im Interesse einer besseren Klarheit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Sachanlagevermögen

Herstellungskosten

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei Zugängen werden eigene Verwaltungsleistungen und ggf. Regiebetriebsleistungen in angemessenem Umfang aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- **Immaterielle Vermögensgegenstände**
linear mit 25 % Abschreibungssatz
- **Grundstücke mit Wohnbauten**
Abschreibungssatz bei Wohnbauten 2 %
Abschreibungssatz bei Garagen 5 %
- **Grundstücke mit anderen Bauten**
Abschreibungssatz 2 %
- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**
linear mit 10 %, 20 %, 25 % und 33 % Abschreibungssatz

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft ist an der Bank im Bistum Essen eG mit 10 Geschäftsanteilen je 300,00 € beteiligt.

Umlaufvermögen

Unter „Unfertige Leistungen“ sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden, umlagefähigen Betriebskosten sowie Kosten für Sammelheizungsanlagen ausgewiesen.

Leerstände wurden mit einer pauschalen Wertberichtigung berücksichtigt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel wurden zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zweifelhafte bzw. uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind bereits im Wesentlichen ausgeglichen, eine Wertberichtigung war nicht erforderlich.

Die Bausparverträge sind ausschließlich zur Abdeckung von Krediten abgeschlossen worden. Nach Zuteilung werden sie zur Umschuldung genutzt und die derzeit nur verzinsten Darlehen zugunsten von Tilgungshypotheken abgelöst.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Darlehen, längstens 10 Jahre, abgeschrieben.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben sind zum Nennbetrag, höchstens jedoch zu den darauf geleisteten Einzahlungen, angesetzt.

Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sie beinhalten Jahresabschluss- u. Prüfungskosten, Rückstellung für VBG und Urlaubsverpflichtungen, sowie Verpflichtungsrückstellungen.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die in den ersten drei Monaten nachgeholt werden, wurden im Jahr 2021 mit 1.800,00 € gebildet.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind sämtlich zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

AK/HK 01.01.2021	Veränderungen 2021			AK/HK 31.12.2021	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2021	Zugang Abschrei- bungen 2021	Abgang kumulierte Abschrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2021
	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen						
€									
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen									
10.016,73	0,00	0,00	0,00	10.016,73	10.015,73	0,00		10.015,73	1,00
Sachanlagen									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten									
12.247.303,09	118.612,94	0,00	0,00	12.365.916,03	7.259.988,06	221.454,09	0,00	7.481.442,15	4.884.473,88
Grundstücke mit anderen Bauten									
245.185,01	0,00	0,00	0,00	245.185,01	141.081,59	8.656,51	0,00	149.738,10	95.446,91
Grundstücke ohne Bauten									
553.032,10	0,00	0,00	0,00	553.032,10	0,00	0,00	0,00	0,00	553.032,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung									
94.036,41	5.083,80	1.067,91	0,00	98.052,30	54.701,41	7.890,80	533,91	62.058,30	35.994,00
Bauvorbereitungskosten									
0,00	8.864,99	0,00	0,00	8.864,99	0,00	0,00	0,00	0,00	8.864,99
13.139.556,61	132.561,73	1.067,91	0,00	13.271.050,43	7.464.427,57	238.001,40	533,91	7.701.895,06	5.569.155,37
Andere Finanzanlagen									
0,00	3.000,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
Anlagevermögen insgesamt									
13.149.573,34	135.561,73	1.067,91	0,00	13.284.067,16	7.474.443,30	238.001,40	533,91	7.711.910,79	5.572.156,37

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten und Kosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von 535.738,24 € enthalten (Vorjahr 448.651,63 €).

Leerständen wird durch eine Wertberichtigung Rechnung getragen.

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 3.842,71 € haben 0,00 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 680,89 €).

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene.

Sonstige Rückstellungen

In den Rückstellungen sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für Prüfungskosten, Jahresabschlusshilfe	19.400,00 €
Unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten nachgeholt wird	1.800,00 €
Urlaubsrückstellung	14.092,69 €
Sonstige Verwaltungskosten	0,00 €
Verpflichtungsrückstellungen	35.000,00 €
Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen	<u>0,00 €</u>
	<u><u>70.292,69 €</u></u>

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Restlaufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
€						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.459.618,66	447.781,15	1.772.282,89	1.239.554,62	3.449.863,80	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	527.141,72	527.141,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.894,18	12.894,18	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.504,02	186.504,02	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	14.560,12	14.560,12	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	4.200.718,70	1.188.881,19	1.772.282,89	1.239.554,62	3.449.863,80	

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	447.781,15 €	404.136,66 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 €	9.399,84 €
Erhaltene Anzahlungen	527.141,72 €	542.982,64 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.894,18 €	10.198,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.504,02 €	33.482,88 €
Sonstige Verbindlichkeiten	14.560,12 €	17.635,03 €
	1.188.881,19 €	1.017.835,05 €

D. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nachfolgend erläutert – folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	0,00 €	0,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	53,83 €	1.710,88 €
Auflösung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen	776,05 €	1.643,76 €
Sonstige Erträge früherer Jahre	<u>311,67 €</u>	<u>1.605,08 €</u>
	<u>1.141,55 €</u>	<u>4.959,72 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist kein Betrag von außergewöhnlicher Größenordnung enthalten.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder zu vermerkende finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben etc.). Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit eigenen Mitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	1 Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1 Vollzeitbeschäftigte
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4 Teilzeitbeschäftigte

Mitglieder des Vorstandes:

Johannes Wilgenbus
Barbara Studinski
Barbara Kinkel

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus-Peter Neumann	Vorsitzender
Angelika Kordel	stellv. Vorsitzende
Ulrike Kahla	
Bibiana Troost	
Hans-Georg Hoffmeister	
Jörg Dobrunz (bis 11.11.2021)	
Andreas Dombrowski (ab 01.11.2021)	

Witten, im August 2022



gez. Johannes Wilgenbus



gez. Barbara Studinski



gez. Barbara Kinkel

Anhang B

des Jahresabschlusses 31.12.2021

(Genossenschaften)

1. Aktiva
2. Passiva
3. Gewinn- und Verlustrechnung
4. Entwicklung der Bilanzsumme

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.884.473,88		4.987.315,03
2. Grundstücke mit anderen Bauten	86.790,40		95.446,91
3. Grundstücke ohne Bauten	553.032,10		553.032,10
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.994,00		39.335,00
5. Bauvorbereitungskosten	8.864,99	5.569.155,37	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>5.572.156,37</u>	<u>5.675.130,04</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		535.738,24	448.651,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.842,71		11.338,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>9.999,89</u>	13.842,60	13.931,71
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	50.123,43		44.111,06
2. Bausparguthaben	<u>293.996,41</u>	344.119,84	290.208,88
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		361,76	361,76
Bilanzsumme		<u><u>6.466.218,81</u></u>	<u><u>6.483.733,91</u></u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	7.385,24		19.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	276.579,88		267.113,99
3. aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	283.965,12	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.320,12 € (6.486,01 €)			
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	361.470,00		361.470,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (13.600,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	615.000,00		615.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (0,00 €)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>932.324,98</u>	1.908.794,98	932.945,95
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 14.379,03 € (13.778,09 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 € (108.000,00 €)			
davon für das Geschäftsjahr entnommen: 15.000,00 € (0,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	-12.552,68		135.979,03
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	15.000,00	<u>2.447,32</u>	<u>121.600,00</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>2.195.207,42</u>	<u>2.210.780,00</u>
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		1.856,00
Sonstige Rückstellungen	<u>70.292,69</u>	70.292,69	68.274,77
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.459.618,66		3.591.051,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		9.399,84
3. Erhaltene Anzahlungen	527.141,72		542.982,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.894,18		10.198,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.504,02		33.482,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>14.560,12</u>	4.200.718,70	17.635,03
davon aus Steuern: 3.505,89 € (8.537,92 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzsumme		<u>6.466.218,81</u>	<u>6.483.733,91</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.552.329,08	1.560.575,59
2. Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		87.086,61	-14.562,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.900,23	4.075,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		17.234,01	52.097,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		973.426,62	733.714,25
Rohergebnis		687.123,31	868.471,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	197.811,60		198.476,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	43.439,82	241.251,42	44.257,42
davon für Altersversorgung			
0,00 € (0,00 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		238.001,40	235.608,43
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		83.931,84	90.457,59
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		285,45	265,73
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		65.992,40	77.670,44
11. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag (im Vorjahr Steuern)		-2.051,03	5.935,29
Ergebnis nach Steuern		60.282,73	216.331,34
12. Sonstige Steuern		72.835,41	80.352,31
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)		-12.552,68	135.979,03
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		0,00	121.600,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		15.000,00	0,00
Bilanzgewinn		2.447,32	14.379,03

Entwicklung der Bilanzsumme von 2017 – 2020

